



01-654

|   |  |   |
|---|--|---|
|  | <p style="text-align: center;"><b>Republika e Kosovës</b><br/>Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p style="text-align: center;"><b>Komuna e Prishtinës</b><br/>Opština Priština – Municipality of Prishtina</p> |  |
|---|--|---|

Në bazë të nenit 18 e Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110, dt. 31.05.2012, nenit 17 paragrafi 1 pika 2,3 dhe 4 të Ligjit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi nr. 04/L-134 dt. 29.07.2014; nenit 14 Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016) nenit 62 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040, dt. 20.02.2008, nenit 57 pika "c" e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e vendimit për caktimin e kriterëve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore 01 nr.110 - 12048, më 29.03.2012, miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, si dhe duke vendosur sipas kërkesës nr. 05-350/02-82283/19, të dt.10.04.2019, të pronares Laura Tupeci nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, në lagjen 'Qendra', rr. "Simon Shiroka", Hyrja 15, Nr.2, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative me datë 25.06.2019 merr këtë:

### VENDIM

#### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT

I. I CAKTOHEN Kushtet Ndërtimore Laura Tupecit nga Prishtina, sipas kërkesës nr. 05 nr.350/02-82283/19, të dt.10.04.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për lejimin e ndërrimit të destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, të njësisë banesore të evidentuar në Certifikatën e njësisë kadastrale O-71914059-06222-0-150-2-2-0, ZK Prishtinë, me sipërfaqe prej 61.0m<sup>2</sup>, në lagjen 'Qendra', rr. "Simon Shiroka", Hyrja 15, Nr.2, në Prishtinë.

II. Ndërtesa shumë banesore pjesë e së cilës është banesa, për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, gjendet në lagjen 'Qendra', e cila sipas Planit Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, është zonë e paraparë për ndërtim të lartë të përzier.

III. Gjendja ekzistuese:

Në bazë të dokumentacionit të prezantuar-certifikatën e njësisë kadastrale, skicave të gjendjes ekzistuese e të planifikuar të banesës dhe verifikimit të gjendjes faktike, Drejtoria e Urbanizmit konstatoi se:

- Banesa ka sipërfaqe prej 61.0m<sup>2</sup> (sipas certifikatës së njësisë kadastrale);
- Ndërtesa shumë-banesore, në kuadër të të cilit gjendet kjo banesë, ka etazhitet B+P+3;
- Ndërtesa shumë-banesore është e rrethuar me rrugë publike në katër anët e sajë. Pjesa e hyrjes kryesore të ndërtesës është kah rruga 'Simon Shiroka', dhe është e larguar nga kjo rrugë vetëm për gjerësinë e trotuarit ~80cm<sup>2</sup>;
- Njësia banesore përbëhet nga këto kthina: dhoma e ditës, kuzhina, 1 dhomë e gjumit, 1 banjo, 2 depo, korridor;
- Lartësia e banesës dysheme-plafon, është ~260cm;
- Niveli i dyshemesë së përdhësës është i ngritur nga niveli i trotuarit për ~80 cm;



- Në pjesën e pasme të kësaj ndërtese shumë banesore, në hapësirën publike, ka një sipërfaqe të vogël gjelbërimi, përkatësisht një shirit gjelbërimi në tërë gjatësinë e ndërtesës.

**IV. Për caktimin e Kushteve Ndërtimore për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste nga pika I. e këtij Vendimi, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, u bazua në dokumentacionin e prezantuar, Ligjit për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi 04/L-134 dt. 29.07.2014 dhe bazuar në Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e vendimit për caktimin e kritereve bazë për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirave banesore 01 nr.110 - 12048, më 29.03.2012, miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, të njësisë banesore të kësaj ndërtese janë:**

- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë banesore të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi i përdorimit, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar;

- Prezantimi i projektit të gjendjes ekzistuese dhe projektit zbatues për hapësirën të cilës i është ndërruar destinimi:

Destinimi i hapësirës të jetë afarizëm,

- Sipërfaqja e lokalit (sipas certifikatës O-71914059-06222-0-150-2-2-0) - 61.0 m<sup>2</sup>,
- Qasja në lokalin afarist të planifikuar të bëhet nga ana e pasme e ndërtesës shumëbanesore, përkatësisht kah ballkoni i njësisë banesore, përmes shkallëve të cilat duhet të jenë një krahëshe dhe të vendosura paralel me murin e ndërtesës, krahu i shkallëve mund të jetë maksimale 120 cm (jashtë gabaritit të ndërtesës), me dimensione të shklesës së paku B-29 cm gjerësia dhe lartësia maksimale H-17 cm;
- Qasja e planifikuar për hapësirën të cilës i ndryshohet destinimi, nuk mund të jetë më e lartë se kuota e përdhësës, ndërtimi-vendosja e shkallëve të jetë së paku 2 m nga vija e trotuarit, si dhe vendosja e tyre nuk mund të bëhet në hapësirat e destinuara për gjelbërim, ekzistues apo të parapara në bazë të planit urbanistik;
- Konstruksioni i shkallëve të jetë nga çeliku;
- Hyrja ekzistuese e ndërtesës si tërësi, nuk lejohet të shfrytëzohet si qasje në hapësirën së cilës i ndërrohet destinimi;
- Nuk lejohet asnjë ndërhyrje në elementet konstruktive të objektit;
- Për shfrytëzimin e tokës së nevojshme për vendosjen e shkallëve sipas projektit kryesor, do të llogaritet taksa sipas rregullores për tarifa, ngarkesa dhe gjoba komunale;
- Për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi, në bazë të nenit 17, paragrafi 3, të Ligjit Nr. 04/L-134, "për ndryshimin e destinimit të njësisë së ndërtesës, pronari duhet të siguroj paraprakisht pëlqimin e pronarëve të tjerë, ku shuma e sipërfaqes së shfrytëzueshme të njërive të tyre të veçanta, përbënë mbi pesëdhjetë për qind (50%) të sipërfaqes së përgjithshme të shfrytëzueshme të ndërtesës" pëlqimet duhet të jenë të vërtetuara te organet kompetente. Nëse ka ndërhyrje në elementet e bashkëpronësisë në kuptim të këtij ligji, atëherë duhet të merret pëlqimi i të gjithë pronarëve të tjerë.

**V. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", dhe të përmbajë:

- Planin e lokacionit në përpjesë 1:200;

- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave në përpjesë 1:50, të gjendjes ekzistuese dhe të planifikuara si dhe fotografitë e objektit (nga jashtë dhe brenda);
- Përshkrimi teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Prezantimin e provës mbi analizat dhe elaboratet mbi stabilitetin dhe ndikimet e ndërrimit të destinimit të ndërtesës si tërësi dhe në vet hapësirën e njësisë banesore të kësaj ndërtese, të cilës i ndërrohet destinimi i përdorimit, të hartuara nga instituti apo organizata profesionale e licencuar ;
- Projektet e instalimeve në ndërtimtari (ujësjellësit dhe kanalizimit, elektrikes, ngrohjes, PTT, etj) me elaboratet e veçanta në CD për pëlqime nga KEDS dhe KUR "Prishtina" sipas përshkrimit në pikën V;
- Detalet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve në përpjesë 1:50.

VI. Duke qenë se qasja në lokal është propozuar nga pjesa e pasme e njësisë banesore, përkatësisht nga pjesa e pasme e ndërtesës në bashkëpronësi, dhe në afërsi të pjesës ku është paraparë vendosja e shkallëve shtrihet edhe shiriti gjelbërues ekzistues, duhet ti kushtohet rëndësi që gjatë hartimit të projektit kryesor për ndërrimin e destinimit, të mos cenohet gjelbrimi ekzistues.

VII. Ky Vendim është i vlefshëm një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

### A r s y e t i m

Laura Tupeci nga Prishtina, me kërkesën 05 nr.350/02-82283/19, të dt. 10.04.2019, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore sipas të cilave do të hartoj dokumentacionin ndërtimor, për ndërrimin e destinimit të përdorimit të hapësirës banesore në hapësirë afariste, të njësisë banesore sipas Certifikatës së njësisë kadastrale O-71914059-06222-0-150-2-2-0, ZK Prishtinë, me sipërfaqe prej 61.0 m<sup>2</sup>, në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkëngjitur me kërkesën aplikuesi ka prezantuar:

- Certifikatën e njësisë kadastrale O-71914059-06222-0-150-2-2-0, ZK Prishtinë, (original);
- Projektin ideor për ndryshimet e propozuara për ndërrimin e destinimit të njësisë banesore në atë afariste, punuar nga "B17 architects" sh.p.k.;
- Deklaratën LRP Nr.1255/2017 dt.24.04.2017 sipas të cilës, z.Fazli Gjonbalaj deklaroi se është pronar i patundshmërisë / njësisë banesore sipas 'Ugovor o Kupoprodaji stana' e vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë me nr.6622/2001 dt.12.12.2001, dhe jep pëlqimin që fqinja e tij znj. Laura Tupeci, të ndërmarrë të gjitha punët ndërtimore me qëllim të ndërrimit të destinimit të njësisë banesore në lokal afarist, respektivisht ordinancë / optikë;
- Deklaratën LRP Nr.2393/2018 dt.23.07.2018 sipas të cilës, znj.Fikrije Zhubi deklaroi se është pronare i patundshmërisë / njësisë banesore sipas 'Kontratës për shitblerjen e patundshmërisë - banesës' e dt.10.08.1999, e vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë me Nr.VR.1257/2000 dt.24.07.2000, e që sipas deklaratës së palës gjendet në të njejtën ndërtesë me pronën e zj. Laura Tupeci, dhe jep pëlqimin që fqinja e saj znj. Laura Tupeci, të ndërmarrë të gjitha punët ndërtimore me qëllim të ndërrimit të destinimit të njësisë banesore në lokal afarist, respektivisht ordinancë / optikë;



- Deklaratën LRP Nr.1180/2018 dt.06.04.2018 sipas të cilës, z.Shukri Dedinca deklararon se është pronar i patundshmërisë / njësisë banesore sipas 'Kontratës për dhurimin e patundshmërisë' me LRP-Nr.Rend.8981/2017 dhe Nr.Ref.999/2017 dt.29.12.2017, dhe jep pëlqimin që fqinja e tij znj. Laura Tupeci, të ndërmarrë të gjitha punët ndërtimore me qëllim të ndërrimit të destinimit të njësisë banesore në lokal afarist, respektivisht ordinancë / optikë;
- Deklaratën LRP Nr.2427/2018 dt.25.07.2018 sipas të cilës, z.Jeton Zhubi deklararon se është pronar i patundshmërisë / njësisë banesore sipas 'Aktgjykimit' lëshuar nga Gjykata Komunale në Prishtinë me C.nr.144/10 dt.17.08.2015, e që sipas deklaratës së palës gjendet në të njejtën ndërtesë me pronën e zj. Laura Tupeci, dhe jep pëlqimin që fqinja e tij znj. Laura Tupeci, të ndërmarrë të gjitha punët ndërtimore me qëllim të ndërrimit të destinimit të njësisë banesore në lokal afarist, respektivisht ordinancë / optikë;
- Vërtetimin e tatimit në pronë nr.54889/19 dt.08.03.2019 lëshuar nga Komuna e Prishtinës; si dhe,
- Kopja e dokumentit identifikues.

Pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të bashkangjitur, si dhe konsultimit të rregullativës ligjore nga kjo lëmi, kjo Drejtori, dhe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, me datë 12.06.2019 ka vendosur njoftimin publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërrimin e destinimit të njësisë banesore në fjalë.

Aplikuesi, së bashku me kërkesën i ka prezantuar pëlqimet e pronarëve të tjerë në kuadër të kësaj ndërtese të banimit në bashkëpronësi, ku shuma e sipërfaqes së shfrytëzueshme të njërive të tyre të veçanta, përbënë mbi pesëdhjetë për qind (50%) të sipërfaqes së përgjithshme të shfrytëzueshme të ndërtesës, siq kërkohet edhe me Ligjin Nr. 04/L-134 Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi.

Si rrjedhojë, bazuar në konstatimet dhe procedurat e lartëcekura, pas konsultimit të planeve urbanistike për hapësirën ku gjendet lokacioni, të rregullativës ligjore nga lëmia e planifikimit hapësinor dhe asaj nga lëmia e procedurës së përgjithshme administrative, konstatojmë se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për lëshimin e këtyre Kushteve Ndërtimore.

**Shtojcë:** Lokacioni i ndërtesës në ortofoto.

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror - MMPH-ja.

**Ky Vendim u përpilua në katër (4) kopje identike dhe i dërgohet:** Kërkuesit, kësaj Drejtorie, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZIMIT, E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
05 NR. 350/02-82283/19 dt. 25.06.2019

Punoi,  
Krenare Shkodra

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Berisha Prestreshi



Faqe 4 prej 4



